



V3rso by Emiliano

Avaliação econômico-financeira

Elaborado para a Melnick
12 de janeiro de 2026

Apresentação

A/C: Melnick

Assunto: Avaliação Econômico-Financeira, V3rso by Emiliano Porto Alegre – RS.

Prezados,

O presente documento refere-se ao estudo de avaliação econômico-financeira do V3rso by Emiliano, hotel localizado no Rio Grande do Sul, na cidade de Porto Alegre, que será ofertado ao mercado no modelo de Contrato de Investimento Coletivo (CIC), conforme instruções da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). O hotel, que possui 65 unidades habitacionais, está previsto para entrar em operação em outubro de 2026. O estudo segue a metodologia da *Appraisal Foundation*, conforme descrita no *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP). As projeções aqui apresentadas foram realizadas em dezembro de 2025.

Ressaltamos que não temos qualquer interesse no empreendimento e que nossa remuneração pelo presente estudo independe dos resultados auferidos.

Cordialmente,

Equipe Noctua | Concretizando negócios que transformam



Pedro Cypriano

Managing Partner
pedro@somosnoctua.com.br



Renata Cassani

Consulting & Valuation
renata@somosnoctua.com.br



Ana Escobar

Consulting & Valuation
ana@somosnoctua.com.br



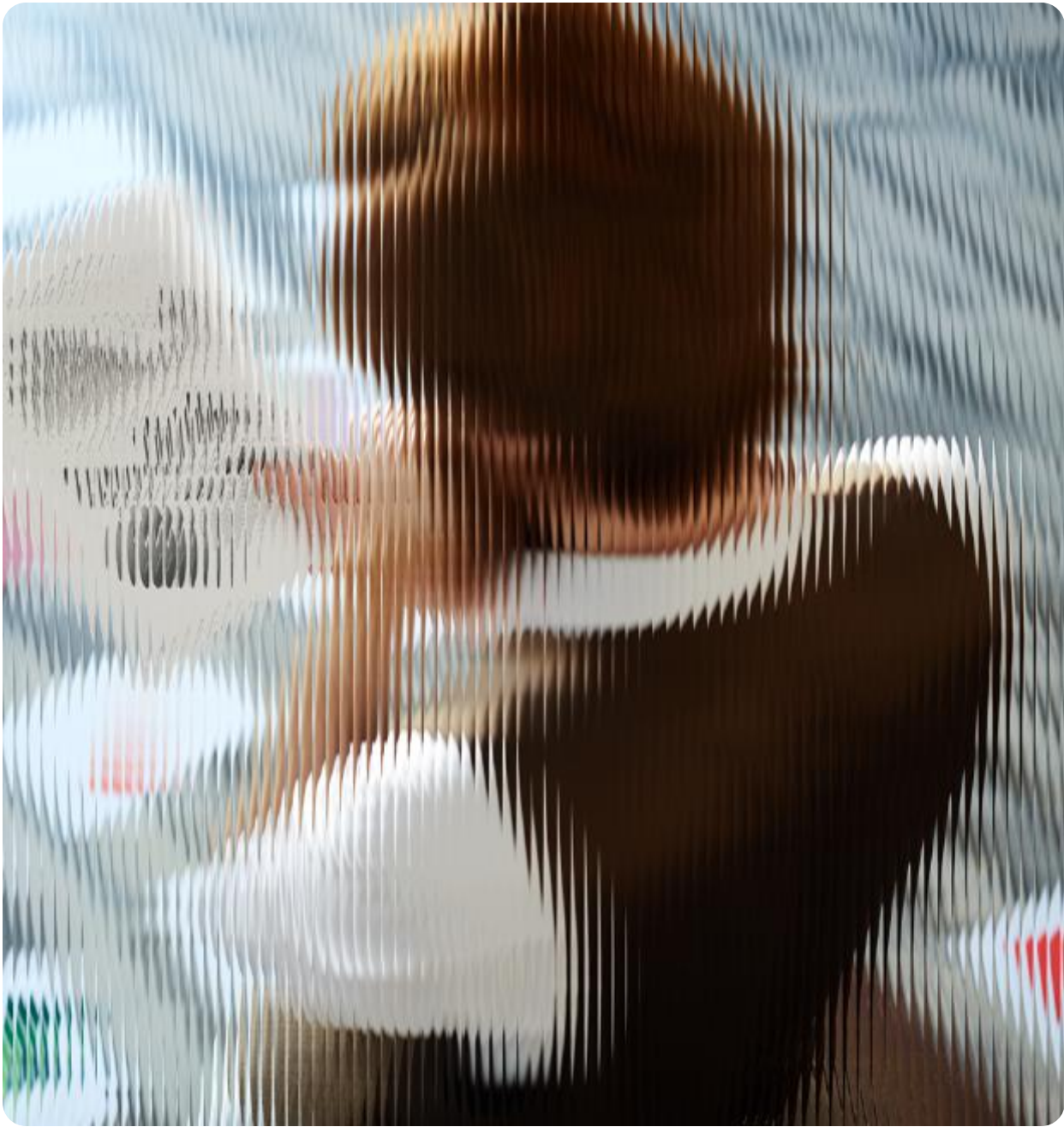
Sofia Nolasco

Consulting & Valuation
sofia@somosnoctua.com.br

Conteúdo

1	Introdução	04
2	V3rso by Emiliano	11
3	O macroambiente	20
4	Ambiente competitivo	27
5	Projeções de mercado	31
6	Estimativas operacionais	37

7	Investimento por fração ideal de UH	41
8	Rentabilidade por fração ideal de UH	44
9	Considerações finais	50
10	Glossário	53
11	Declaração	55



1 Introdução

Metodologia reconhecida internacionalmente e equipe com ampla experiência no setor

- A Noctua
- Metodologia
- Profissionais responsáveis pelo estudo
- Estudos dispensados na CVM

Ecossistema de soluções em gestão e estruturação de negócios

São centenas as atividades vinculadas ao turismo. Dentre elas, atuamos naquelas que fazem parte do nosso DNA e que vivenciamos no dia a dia: hospitalidade, entretenimento e destinos turísticos. São 4 os principais grupos de soluções que oferecemos aos nossos parceiros:

Estratégia & Desenvolvimento

Concepção e aceleração de novos negócios.

Performance & Gestão

Gestão estratégica e performance comercial.

RM & Analytics

Inteligência de mercado e análise de tendências.

Marketing & Inovação

Novos produtos, marcas e experiências.

Experiência da equipe Noctua

600+

projetos

250+

cidades

13+

países

R\$ 35 bi+

avaliados

80+

hotéis sob gestão

20+

anos de mercado

7

marcas implantadas

15

sistemas de RM e BIs

A metodologia baseia-se em técnicas de avaliação certificadas internacionalmente, além de também ser recomendada pelo Manual de Melhores Práticas para Hotéis, do SECOVI-SP

O estudo foi feito conforme as etapas detalhadas abaixo, com base em metodologias internacionais (adotadas pelo *American Institute of Real Estate Appraisers* e pelo *Appraisal Institute*) aceitas por investidores e instituições financeiras no Brasil e em mercados globais:

- 1 O hotel em estudo** | Detalhamento do hotel em estudo, com destaque para os atributos do produto, sua localização (acessibilidade, visibilidade e entorno) e sua marca e operadora.
- 2 O macroambiente** | Análise de séries históricas e perspectivas referentes à economia e ao turismo. Atenção à infraestrutura e ao perfil da demanda turística. Entrevistas com gestores públicos.
- 3 Ambiente competitivo** | Análise do set competitivo do hotel em estudo. Estimativa de desempenho e segmentação do mercado. Visita aos hotéis e entrevistas com os seus gestores.
- 4 Projeção de mercado** | Evolução de demanda, oferta, taxa de ocupação, diária média e índices de penetração. Diária em valores brutos (antes de deduzidos ISS, PIS, COFINS e as comissões de terceiros), sem café da manhã.
- 5 Estimativas operacionais** | Demonstrativo de resultados do hotel em desenvolvimento, conforme o *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry* (USALI).
- 6 Análise financeira** | Investimento necessário e projeção da rentabilidade do comprador das frações ideais de UH. Principais indicadores de rentabilidade analisados: TIR, VPL e ROI.
- 7 Considerações finais** | Análise estratégica do empreendimento em estudo.

Elaboração do estudo passa por etapas como *desktop research*, entrevistas *in loco* e *workshops* internos

Principais etapas do processo de aprovação do estudo



Desktop research
(economia, turismo
e hotelaria)



Entrevistas em
profundidade com
gestores públicos e
executivos hoteleiros



Análise da
localização, da
estrutura e dos dados
do hotel em estudo



Projeções de
desempenho e
análises financeiras



Workshops internos
para validação das
premissas adotadas e
dos resultados do
estudo

Pedro Cypriano, profissional com mais de 20 anos de experiência no setor e participação em mais de 600 projetos



Pedro Cypriano | Sócio-fundador da Noctua [in](#) [ig](#)

Em 21 anos, Pedro liderou 600+ projetos em 10+ países e 200+ cidades junto a consultorias globais, como a norte-americana HVS, a espanhola THR e a brasileira HotelInvest, com atuação na Europa, América do Sul, Ásia e África. Reconhecido como um dos 100 profissionais mais influentes do turismo no Brasil pela premiação Panrotas Elo. Conselheiro executivo e especialista em investimentos e gestão estratégica, desenvolveu planos de negócios e de expansão para empresas ícones em turismo. Coordenou alguns dos mais complexos estudos setoriais hoteleiros, com destaque ao potencial de recuperação pós-pandemia da hotelaria urbana e de resorts no Brasil. É *keynote speaker* em 20+ eventos ao ano e professor em cursos de pós-graduação no Brasil e no exterior. Autor do livro *Desenvolvimento Hoteleiro no Brasil*, pela editora SENAC. Possui especialização em *Hotel Real Estate Investments and Asset Management* pela Cornell University, MBA Executivo pelo Insper, Mestrado em Desenvolvimento Hoteleiro pela Universidad de Alicante (na Espanha) e graduação em Turismo pela USP.

600+	21+	10+	200+	20+	R\$ 35 bi+
projetos	anos	países	cidades	eventos por ano	avaliados

Renata Cassani, profissional com mais de 11 anos de experiência no setor e participação em mais de 220 projetos



Renata Cassani | Gerente



A Renata é a responsável por coordenar os estudos de mercado e avaliações econômicas de hotéis, resorts, redes hoteleiras, parques e atrações turísticas que são realizados na Noctua. Com mais de 11 anos de experiência no setor, já avaliou aproximadamente R\$ 15 bilhões em investimentos, em +220 projetos e 65 cidades. Atuou diretamente em projetos de desenvolvimento e expansão de redes hoteleiras, complexos multiuso com componentes hoteleiros, seleção de operadora e negociação contratual, *business plans* de fundos de investimento, análise financeira de projetos de multipropriedade e *timeshare*, além de dezenas de estudos de mercado, de viabilidade econômico-financeira e projetos de *valuation*. Avaliou ativos nas mais diversas categorias (do supereconômico ao luxo) e nos mais diversos perfis de cidade (de grandes capitais a cidades terciárias). Pós-graduada em Finanças pelo Insper, com menção honrosa pelo alto desempenho acadêmico, e formada em Turismo pela Universidade de São Paulo (USP), com minor em *Revenue & Real Estate Management* e *New Business Development* pela Zuyd University em Maastricht, na Holanda.

220+

projetos

11+

anos

65+

cidades

R\$ 15 bi+

avaliados

A Noctua foi fundada em 2022, mas os responsáveis pelo estudo atual, ao longo de sua carreira, já trabalharam em 20+ estudos dispensados na CVM

2014

- Ibis Ibirapuera – São Paulo, SP
- Hotel Pestana Proposto – Rio de Janeiro, RJ

2015

- Laghetto Stilo – Porto Alegre, RS
- Iman Estanplaza Faria Lima – São Paulo, SP

2016

- Combo Ibis Styles e Adagio – Goiânia, GO
- Combo Novotel e Ibis – Santos, SP
- Hotel Pestana Barra da Tijuca – Rio de Janeiro, RJ
- Ibis Ibirapuera – São Paulo, SP

2017

- Linx Canoas – Canoas, RS

2018

- Combo Ibis Styles e Adagio – Goiânia, GO
- Linx Canoas – Canoas, RS
- DoubleTree by Hilton Pontal – Porto Alegre, RS

2019

- Linx Canoas – Canoas, RS
- DoubleTree by Hilton Pontal – Porto Alegre, RS
- Radisson Red Moinhos 1903 – Porto Alegre, RS

2020

- DoubleTree by Hilton Pontal – Porto Alegre, RS
- Park Plaza Moinhos 1903 – Porto Alegre, RS

2021

- Linx Canoas – Canoas, RS
- Park Plaza Moinhos 1903 – Porto Alegre, RS

2022

- e/pic People & Art – Porto Alegre, RS
- Intercity Canoas – Porto Alegre, RS

2023

- Intercity Canoas – Porto Alegre, RS
- Park Plaza Moinhos 1903 – Porto Alegre, RS

2024

- Intercity Canoas – Porto Alegre, RS
- Park Plaza Moinhos 1903 – Porto Alegre, RS



V3rso by Emiliano

Com 65 apartamentos, o hotel, que possui a nova bandeira do já reconhecido Grupo Emiliano, será inaugurado em out/2026 em Porto Alegre

- O projeto
- Ficha técnica
- Localização
- Imagens

Hotel *upscale* com 65 apartamentos e bandeira do Grupo Emiliano. Localizado em um complexo multiuso com opções de serviços e alimentação



Produto | Hotel de luxo

- Hotel de categoria *upscale* a ser inaugurado em outubro de 2026.
- 65 apartamentos com áreas privativas de 24 m² a 45 m².
- Área de lazer com academia e piscina interna e externa
- Espaço de *coworking*.
- Opções de alimentação no complexo.
- Estrutura de lavanderia.



Localização | Porto Alegre, RS

- Localizado no bairro Bela Vista, em Porto Alegre, dentro de um complexo multiuso com *mall*, opções de alimentação e escritórios.
- Boa acessibilidade e visibilidade, próximo a importantes avenidas da cidade.
 - Distante menos de 15 minutos do Aeroporto de Porto Alegre.
 - A apenas 1,4 km do Shopping Iguatemi e ao lado do Porto Alegre Country Club.



Marca | V3rso

O hotel terá a marca V3rso, nova bandeira do reconhecido Grupo de hotéis de luxo Emiliano. A rede caracteriza a marca como um estilo de hospedagem de alto padrão customizado a partir de uma plataforma digital, a fim de proporcionar tecnologia, personalização e curadoria de serviços. O primeiro empreendimento em operação da marca foi o V3rso Jardins, inaugurado em 2025. Quanto ao *pipeline*, além do hotel em estudo, há também um novo produto em desenvolvimento no complexo Parque Global, em São Paulo.

Hotel com área média privativa de 30 m² e foco na experiência digital, com possibilidade de personalização pelo aplicativo da marca



Dados gerais

UHS: 65

Abertura: outubro de 2026

Endereço: Av. Dr. Nilo Peçanha - Bela Vista, Porto Alegre - RS, 91340-480



Apartamentos

- 33 UHs de 28 m²
- 10 UHs de 29 m²
- 18 UHs de 32 m²
- 2 UHs de 40 m²
- 2 UHs de 45 m²



Alimentação

O hotel não terá oferta própria de serviços e de alimentação, mas contará com:

- Frigobar abastecido com 10 itens já inclusos na tarifa e possibilidade de personalização
- *Vending machine* no condomínio
- Restaurante terceirizado no 14º andar do prédio
- Opções de alimentação no *mall* do complexo



Lazer e serviços

Dentro das dependências do condomínio, os hóspedes terão acesso a:

- Academia
- Piscina externa com borda infinita
- Piscina interna aquecida
- Espaço de *coworking*
- Lavanderia de autosserviço

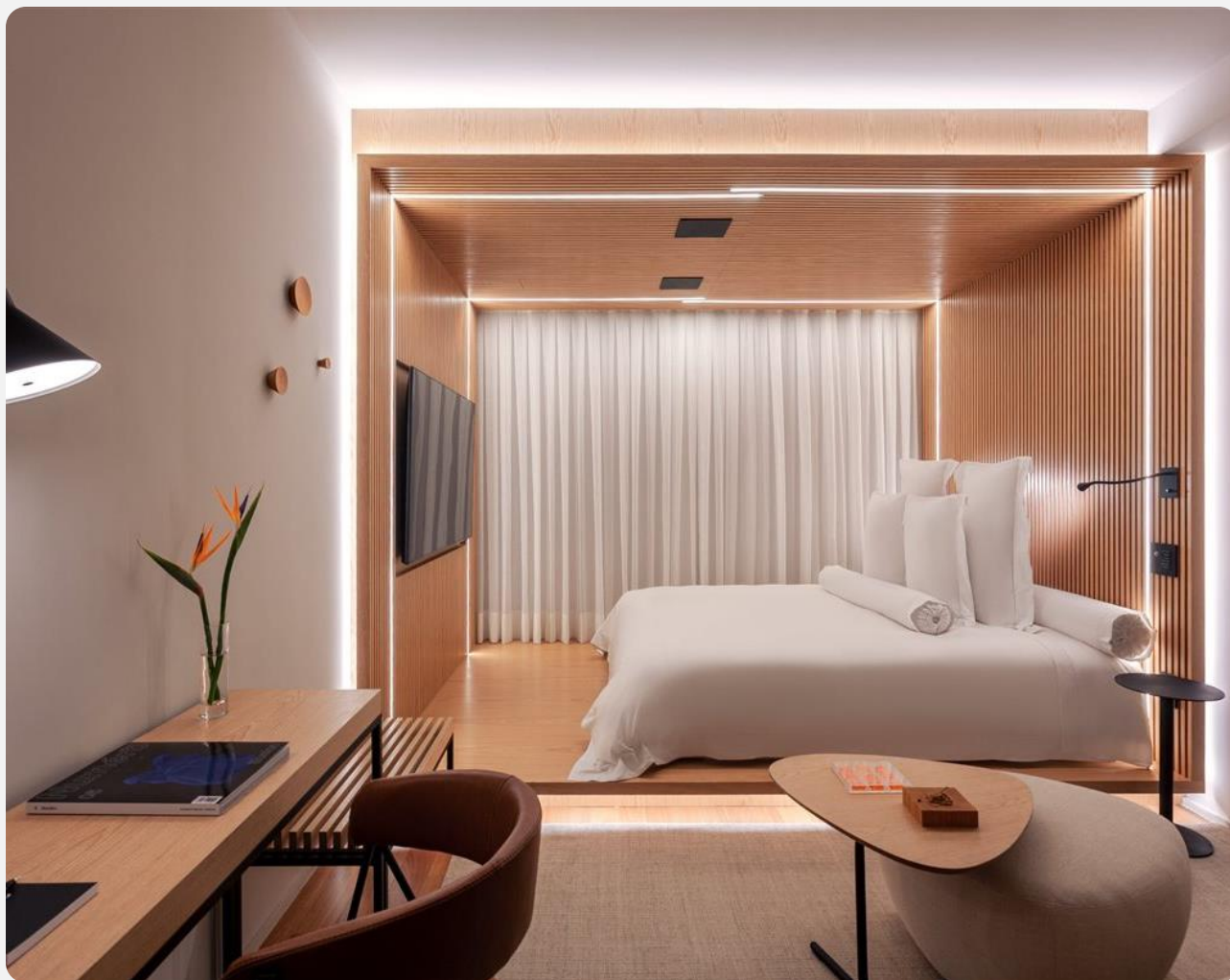
Hotel tech-boutique com 65 UHs de alto padrão e controle total via app, adaptando o quarto às preferências do hóspede antes de sua chegada



O hotel terá um concierge no *hall* de entrada. O acesso se dá por reconhecimento facial e o horário de check-in e check-out são personalizáveis via compra de horas adicionais



UHs de 28 a 45 m². Possibilidade de personalizar a temperatura do ar-condicionado, a iluminação, os itens do frigobar e a música que será tocada ao chegar no apto



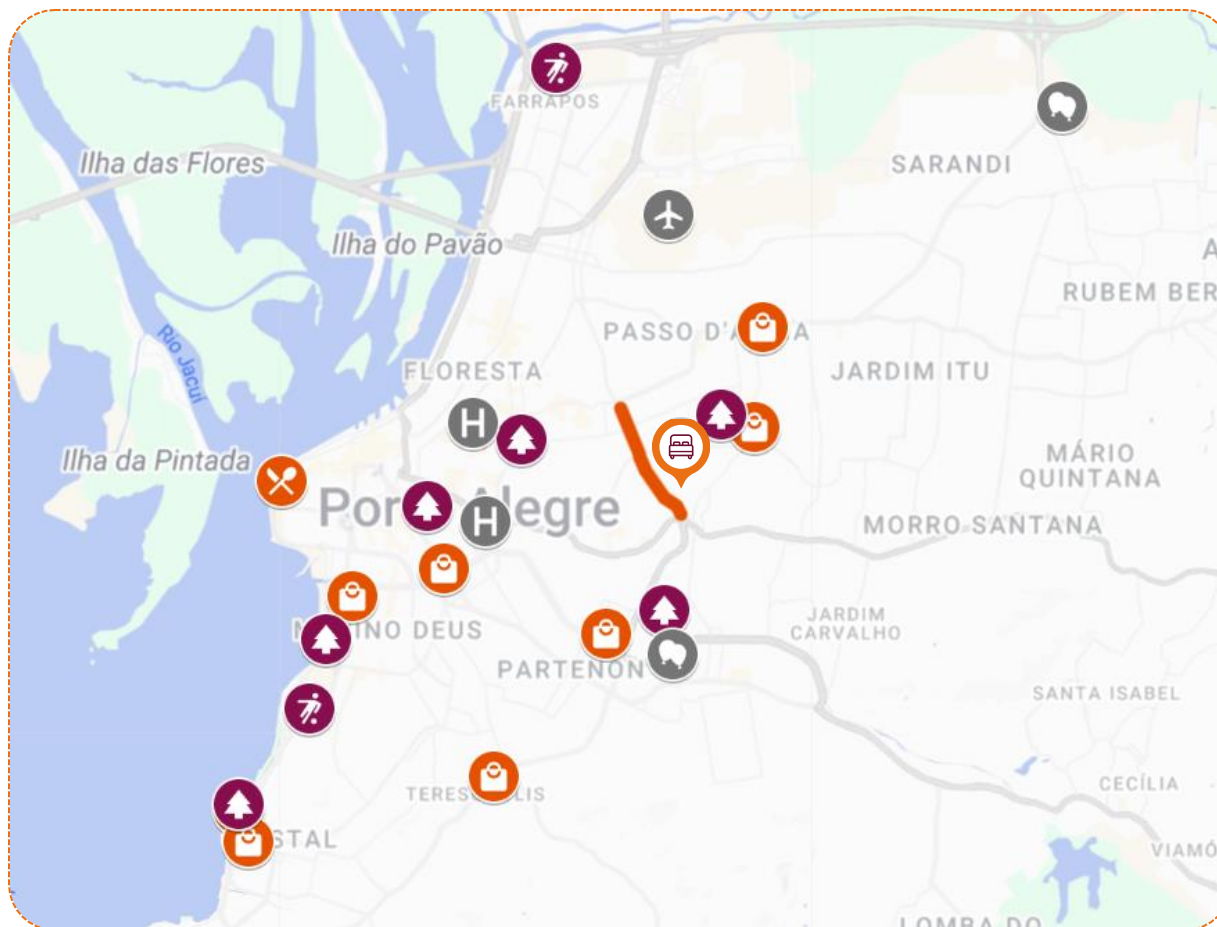
Piscina externa de borda infinita e piscina interna fazem parte da área de lazer compartilhada com o residencial



Fitness center de 195 m² com equipamentos modernos e ampla iluminação natural



O hotel estará localizado no bairro Bela Vista, próximo ao Country Club e à principal região corporativa da cidade. Distante 15 min, em carro e sem trânsito, do Aeroporto Salgado Filho



Legenda

-  Hotel em estudo
-  Centros de compras
-  Hospitais
-  Parques
-  Estádios de futebol
-  Aeroporto
-  Cais Embarcadero
-  Espaços de eventos
-  Avenida Carlos Gomes



O macroambiente

Apesar das incertezas macroeconômicas, há tendência de controle inflacionário e queda de juros em médio prazo. O PIB de Porto Alegre chegou a R\$ 82 bilhões em 2021

- Economia nacional
- Economia regional
- Conectividade aérea
- Mercado de eventos

Porto Alegre é a 9ª maior economia do país e um polo de serviços. Relevantes investimentos relacionados à tecnologia em andamento



Brasil | Desemprego no menor patamar histórico

- Curto prazo com perspectivas de inflação moderada e juros na casa dos dois dígitos. Porém, o desemprego está no menor patamar histórico já registrado.
- Em médio prazo, prevê-se inflação estável e taxa de juros em dois dígitos, conforme projeção das principais casas de análise do país.
- Projeção de crescimento médio do PIB brasileiro de 1,7% a.a. entre 2026 e 2028.



Porto Alegre | Polo de serviços

- A cidade é responsável por 14% do PIB estadual e é a 9ª maior economia do país. Sua região metropolitana representa 37% do PIB total do RS.
- Com 1,3 milhão de habitantes, 77% de seu PIB é proveniente do setor de serviços. Porto Alegre é um polo regional de saúde, educação, compras e desenvolvimentos imobiliários.
- A cidade foi eleita, pelo Ranking de Competitividade dos Municípios de 2024, elaborado pelo Centro de Liderança Pública (CLP), o 2º melhor município do país em capital humano e o 3º melhor em inovação e dinamismo econômico. Na colocação geral, o município ocupou o 4º lugar no país.



Novos investimentos | Ciclo de desenvolvimento ligado à tecnologia

- **Cabo Malbeck:** Porto Alegre receberá a extensão do cabo submarino internacional Malbec, previsto para entrar em operação em 2027. Será o primeiro da região Sul do país e aumentará a capacidade e a velocidade da transmissão de dados, atraindo à região novas empresas de tecnologia e *data centers*¹.
- **Tellescom:** A Tellescom formalizou o investimento na implantação de quatro fábricas de encapsulamento de chips em Cachoeirinha, há cerca de 30 minutos do hotel em estudo. O aporte previsto é de R\$ 1 bilhão até 2029, com a expectativa de criar cerca de mil empregos.
- **Scala AI City:** no final de 2024 foi assinado, entre a Scala Data Centers e a Secretaria de Desenvolvimento Econômico do RS, um protocolo de intenções para viabilizar a construção do maior e mais inovador empreendimento de infraestrutura digital da América do Sul, a Scala AI City. Prevê-se um investimento inicial de R\$ 3 bilhões para a primeira fase do projeto e a geração de mais de 3 mil novos empregos.

¹Governo do Estado do RS

Perspectivas econômicas modestas em curto prazo. Controle inflacionário e queda dos juros são a base para um novo ciclo de crescimento econômico

Dados socioeconômicos nacionais

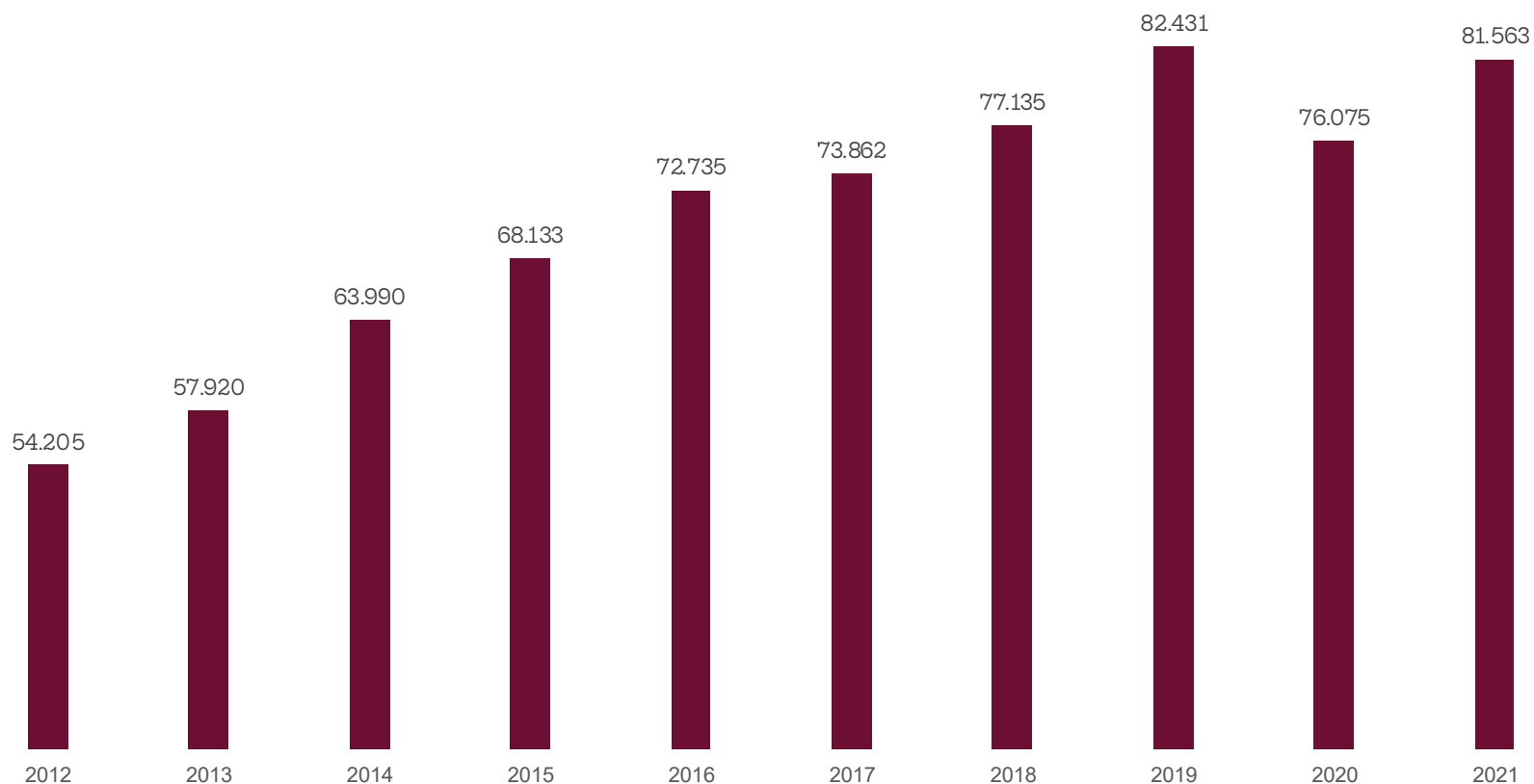
Ano	PIB ¹	Inflação (IPCA)	Inflação (IGP-M)	Taxa de câmbio ²	Taxa de juros ³
2014	0,5%	6,4%	3,7%	2,4	11,0%
2015	-3,5%	10,7%	10,5%	3,3	13,6%
2016	-3,3%	6,3%	7,2%	3,5	14,2%
2017	1,3%	2,9%	-0,5%	3,2	9,9%
2018	1,8%	3,7%	7,5%	3,7	6,6%
2019	1,2%	4,3%	7,3%	3,9	6,0%
2020	-3,3%	4,5%	23,1%	5,2	2,8%
2021	4,8%	10,1%	17,8%	5,4	4,8%
2022	3,0%	5,8%	5,5%	5,2	12,6%
2023	3,2%	4,6%	-3,2%	5,0	13,3%
2024	3,4%	4,8%	6,5%	5,4	10,9%
2025e	2,3%	4,4%	-0,9%	5,6	14,6%
2026e	1,7%	4,0%	3,1%	5,4	13,5%
2027e	1,7%	4,4%	3,7%	5,6	12,1%
2028e	1,8%	3,5%	3,5%	5,7	10,6%

¹Crescimento real do PIB
²Câmbio médio anual (R\$/US\$)
³Selic média anual
e – Estimativa

Fonte: Itaú BBA (dezembro/2025)

O PIB de Porto Alegre cresceu 4,6% a.a. entre 2012 e 2021. A economia da cidade é movida pelo setor de serviços

PIB municipal (R\$ milhões – Preços correntes)



Fonte: IBGE (2025)

+ 4,6% a.a.

de crescimento de PIB
entre 2012 e 2021

(vs. 8,1% na média estadual
e 6,8% na média nacional)

Representatividade de
cada setor no PIB

77% serviços (+5,6% a.a.)

15% impostos (+4,2% a.a.)

8% indústria (-1,3% a.a.)

O estoque total de empregos em Porto Alegre cresceu 2,7% a.a. entre 2020 e 2024.
O setor de serviços também é o mais representativo em número de empregos

+ 2,7% a.a.

de crescimento de empregos entre 2020 e 2024

(vs. 3,4% na média estadual
e 4,7% na média nacional)

Representatividade de cada setor no estoque

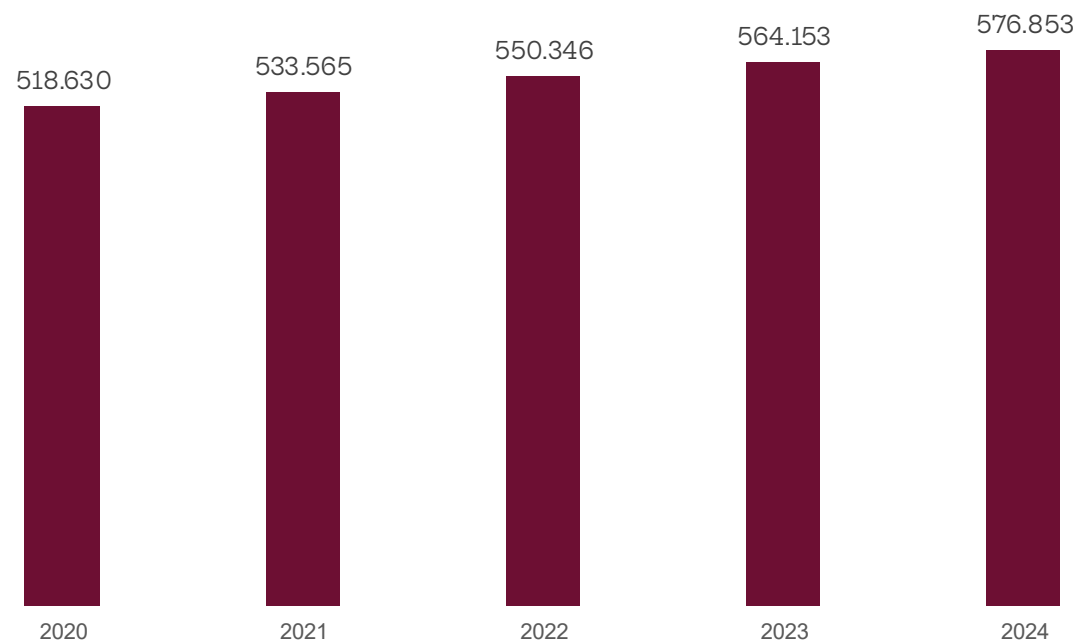
72% serviços (+3,0% a.a.)

18% comércio (+2,4% a.a.)

5% construção (1,8% a.a.)

5% indústria (+1,0% a.a.)

Empregos municipais (Estoque total)



Fonte: Caged (2025)

Após as enchentes, no período de janeiro a novembro de 2025, o fluxo de passageiros ficou em linha com o mesmo período de 2023



Voos diretos para 14 destinos nacionais e 7 internacionais

Dentre os internacionais, estão destinos na Europa, América Central e América do Sul



-1,2% a.a. de evolução no nº de passageiros

de 2015 a 2023. Queda pontual em 2024 devido às enchentes



6 companhias aéreas comerciais

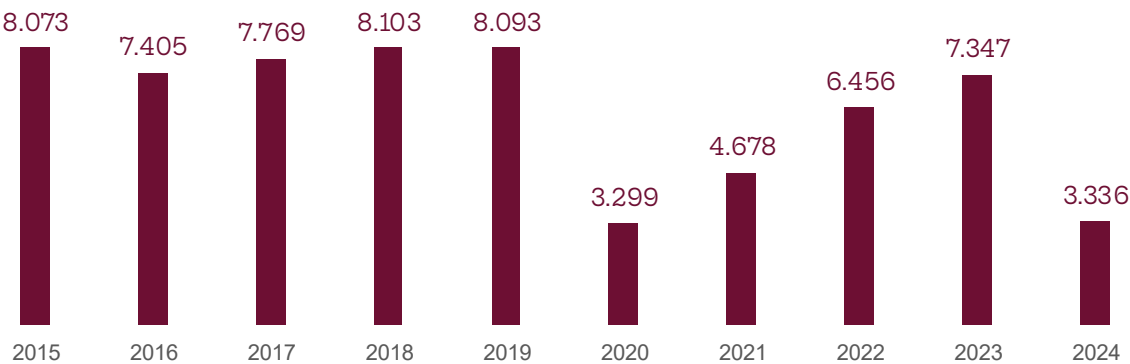
Azul, Copa Airlines, Gol, Latam, Aerolineas Argentinas e Tap Portugal



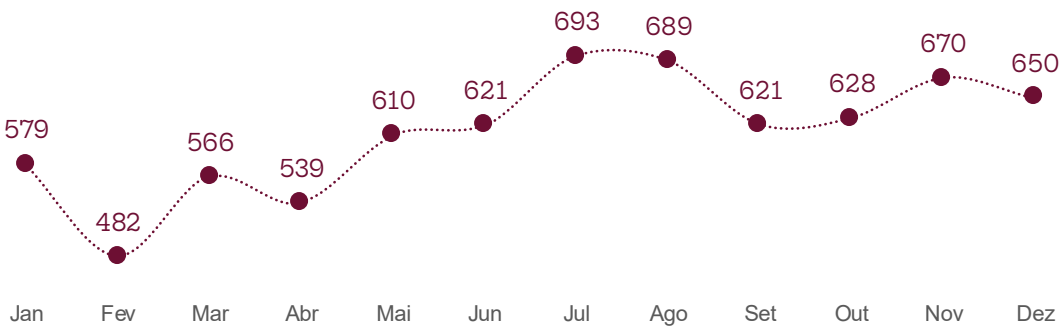
Foram investidos R\$ 550 milhões

para recuperação do aeroporto após as enchentes

Evolução da movimentação de passageiros (em mil) – Aeroporto de Porto Alegre



Movimentação mensal de passageiros (2023 – em mil) – Aeroporto de Porto Alegre



Fonte: ANAC | Embarques + Desembarques

Grandes congressos e shows internacionais movimentam a hotelaria da cidade



Eventos de 50 a 750 mil participantes

Desde pequenas reuniões a grandes feiras e convenções, como a Expointer



3 a 4 dias

de duração média, entre a chegada dos convidados e dia após o evento. Expointer dura 9 dias



Agosto a novembro

são os meses de concentração dos eventos



Principais espaços

Centro de eventos da FIERGS e da PUC-RS, hotéis e espaços em cidades próximas (como a FENAC e o Parque de Exposições Assis Brasil)

Principais eventos de 2025



Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento



4 Ambiente competitivo

Set competitivo com 9 hotéis e 387 aptos competitivos.
O mercado encerrou 2025 com uma diária média de R\$ 550 (sem café da manhã) e ocupação acumulada de 61%

- Competidores
- Desempenho
- Segmentação

O set competitivo é composto por hotéis localizados em Porto Alegre, com concentração no bairro de Moinhos de Vento e próximos ao aeroporto



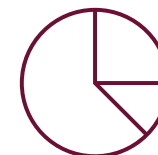
Competidores | Total de 9 hotéis

- **Competidores primários:** hotéis com perfis de produto, localização, posicionamento de mercado e/ou demanda semelhantes ao do V3rso Nilo Square. Nenhuma propriedade identificada.
- **Competidores secundários:** hotéis com perfis parcialmente semelhantes. Competição parcial, em segmentos e/ou períodos específicos. Total de 9 propriedades identificadas.
- **Distribuição geográfica:** todos localizados em Porto Alegre, com concentração no bairro de Moinhos de Vento e próximos ao aeroporto.



Desempenho | 61% de ocupação e R\$ 550 de diária média

- **Taxa de ocupação:** relação entre pernoites vendidos e quantidade de apartamentos disponíveis. Estimada em 61% no ano de 2025.
- **Diária média:** relação entre receita de hospedagem e quantidade de pernoites vendidos, excluídas as receitas de café da manhã. R\$ 550 na média do set competitivo para 2025.
- **RevPAR:** receita por apartamento disponível. Relação entre receita de hospedagem e quantidade de apartamentos disponíveis. Estimado em R\$ 335 para 2025.



Segmentação | 56% negócios

- **Segmentação:** grupo de indivíduos com propósitos de viagem semelhantes, como negócios, eventos, entre outros.
- **Negócios:** demanda para fins profissionais, envolve baixa à alta gestão. Maior concentração em dias úteis e meses fora de férias escolares e feriados.
- **Eventos/grupos:** demanda de pessoas que se hospedam nos hotéis para participar de eventos, desde pequenas reuniões a grandes feiras e congressos.
- **Outros:** motivações como estudos, formaturas, concursos e fins recreativos. Compreende famílias, casais e viajantes individuais.

4. Ambiente competitivo | Set competitivo

Competidores: total de 1.337 UHs,
das quais 387 são competitivas

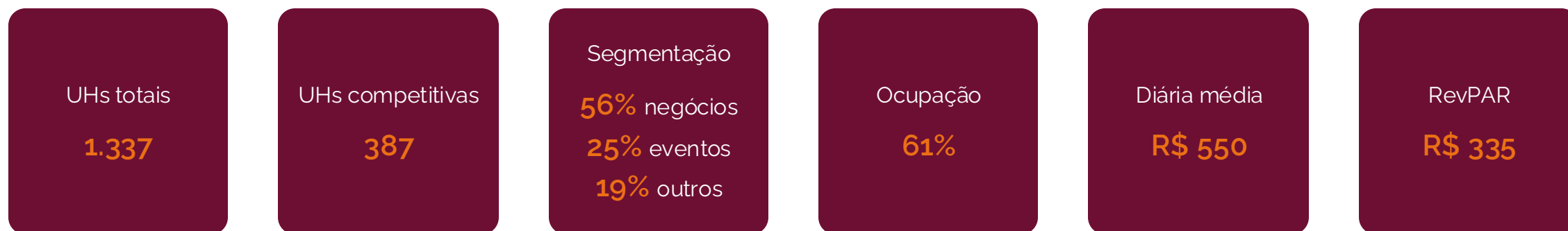
Hotel	Total de UHs	Competitividade	Bairro	Tarifas a partir de (R\$) ¹
Hilton	170	Secundária	Moinhos de Vento	748
Deville Prime	236	Secundária	Anchieta	672
DoubleTree	141	Secundária	Cristal	693
Novotel Aeroporto	166	Secundária	Anchieta	548
Intercity Aeroporto	146	Secundária	Navegantes	452
Laghetto Viverone	132	Secundária	Moinhos de Vento	405
Manhattan by Mercure	111	Secundária	Rio Branco	480
Laghetto Stilo Higienópolis	104	Secundária	Boa Vista	489
Art Hotel Transamerica Collection	131	Secundária	Bela Vista	644

¹Diária pública, com base nos valores disponíveis no Booking.com para uma pessoa, com café da manhã e cancelamento grátis, no dia 06 de janeiro de 2026
Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

4. Ambiente competitivo | Desempenho concorrentes

O mercado encerrou 2025 com 61% de ocupação e R\$ 550 de diária média bruta (com taxas e impostos, sem café da manhã)

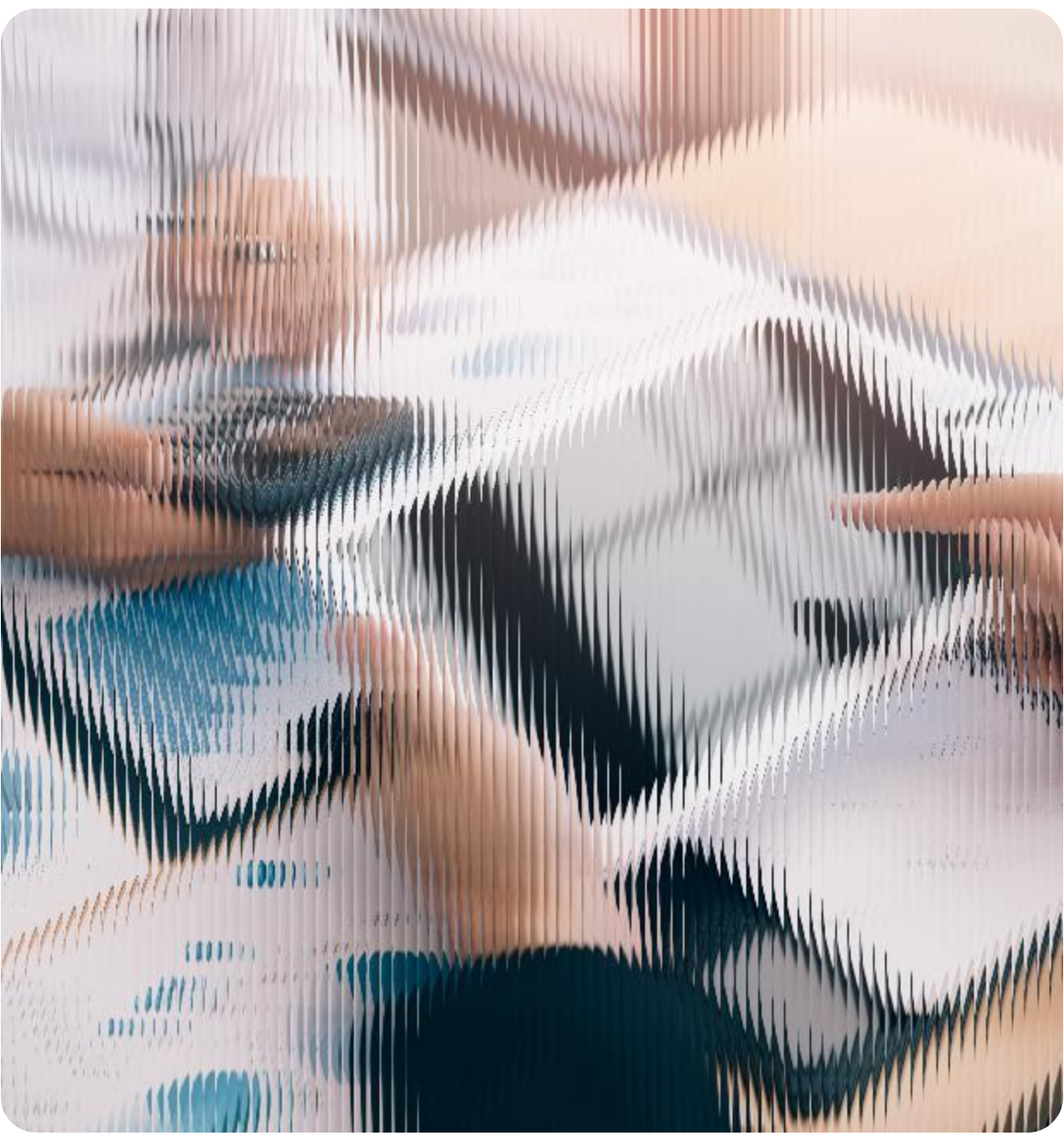
Oferta, segmentação e desempenho dos concorrentes em 2025¹



¹Total e/ou média do set competitivo.

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

- **Oferta:** set competitivo restrito. Propriedades com 169 aptos, em média, e bem localizadas.
- **Segmentação:** predominância de negócios, demanda concentrada nos dias de semana. Maior ociosidade aos finais de semana.
- **Desempenho:** Após ter o desempenho afetado negativamente pelas enchentes em 2024, o mercado se recuperou em 2025, ultrapassando os patamares de 2023. Diária média bruta, sem café da manhã.



5 Projeções de mercado

V3rso Nilo Square com 65% de ocupação e R\$ 1.187 de diária média, em valores nominais, a partir do ano estabilizado. RevPAR acima da média do mercado

- Mensuração de oferta e demanda
- Taxa de ocupação
- Índices de penetração
- Diária média

Desempenho positivo do mercado em 2025 após um 2024 delicado devido às enchentes. Crescimento de RevPAR do mercado de 63% entre 2025 e 2033, em valores nominais



Demanda e oferta | +3,8% a.a. de demanda até 2033 e +33% de nova oferta acumulada

- Crescimento médio de demanda acomodada de 3,8% a.a. até 2033. Total de 35% no período.
- Além do V3rso by Emiliano, previsto para abrir em outubro de 2026, está em desenvolvimento, próximo ao Shopping Iguatemi, um hotel de 84 UHs e padrão *upscale* em um complexo multiuso da CFL, com previsão de abertura também para 2026.
- Ao todo, o aumento de oferta no set competitivo será de 33%.



Ocupação | 61% no ano estabilizado

- A ocupação dos hotéis, que sofreu uma queda em 2024 devido às enchentes, encerrou 2025 em 61%.
- Espera-se uma queda gradual do indicador, em curto e médio prazos, devido à abertura da nova oferta, com posterior recuperação gradual.
- Estabilização do mercado em 61%, similar ao patamar atual, devido ao crescimento de oferta e de demanda projetados serem similares.



Diária | +63% em valores nominais até 2033

- Em 2025, o mercado encerrou o ano com uma diária média bruta de R\$ 550, com impostos e taxas, sem café da manhã.
- De 2025 a 2033, espera-se um crescimento médio anual de diária de 6,3% em valores nominais
- No ano estabilizado (2033), a diária média do mercado chegará a R\$ 894.

Entre 2025 e 2033, projeta-se um crescimento acumulado de demanda de 35%, levemente acima do crescimento de oferta (que será de 33%)

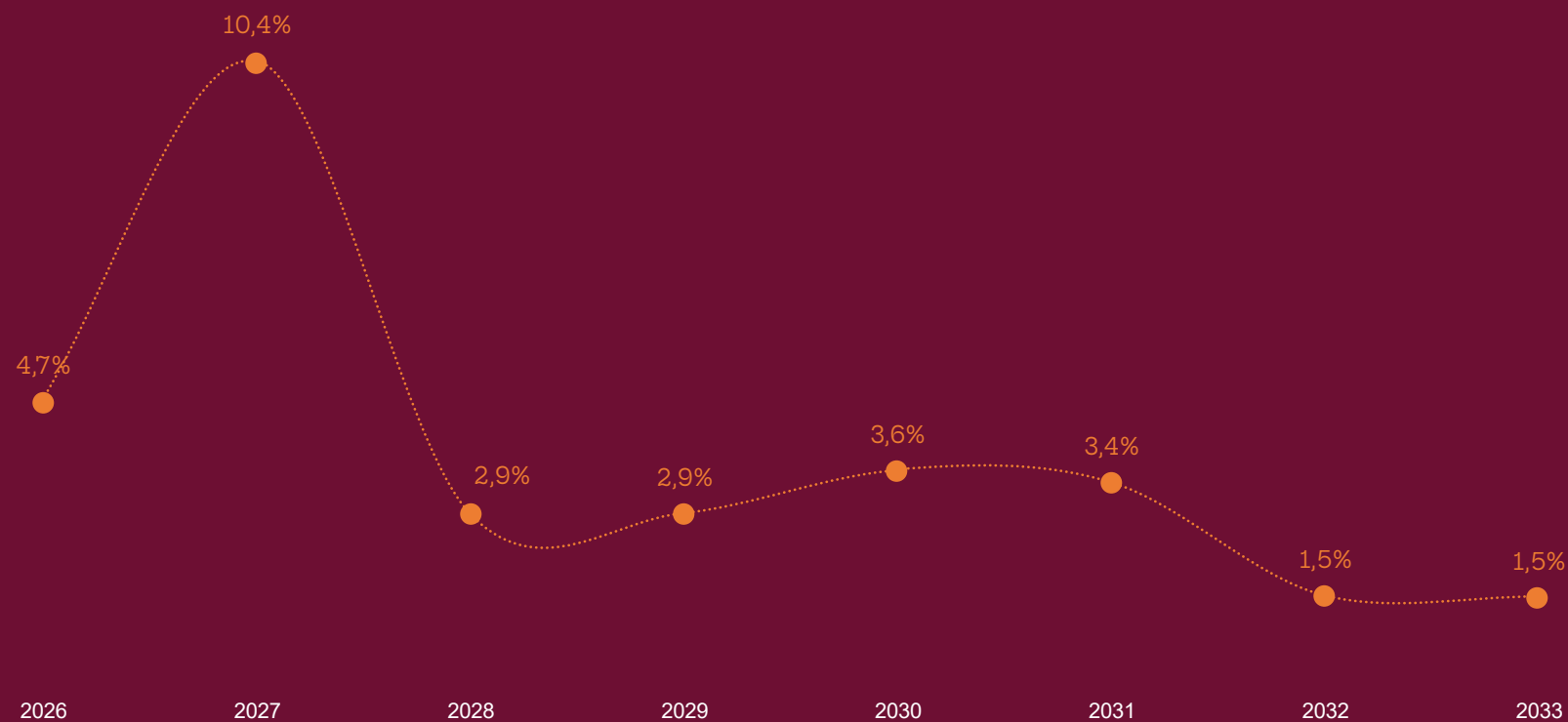
Demanda acomodada

33%

de aumento de oferta,
limitando o
crescimento de
ocupação do mercado¹

35%

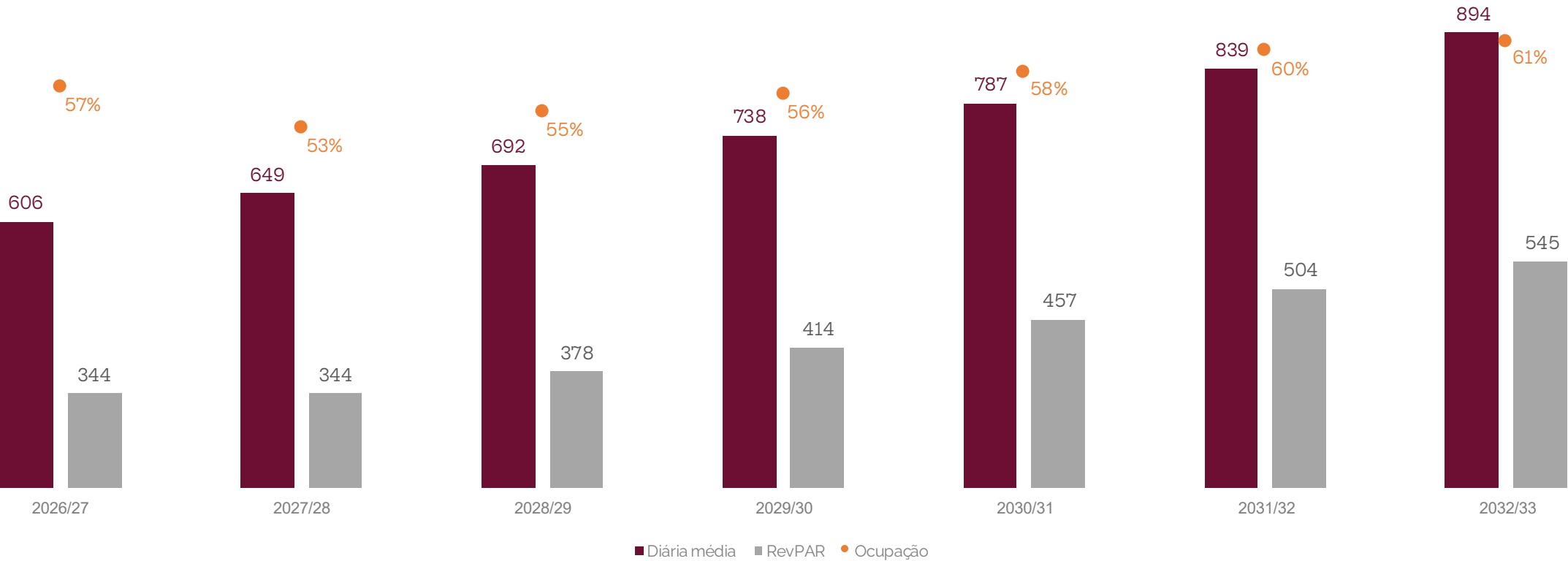
de aumento de
demanda entre 2025 e
2033, levemente acima
do crescimento de
oferta



¹Crescimento de demanda base em linha com o histórico disponível do mercado hoteleiro de Porto Alegre.
Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

Projeções para a média do mercado: estabilização em 2032/33, com 61% de ocupação e diária média de R\$ 894

Desempenho anual do mercado¹



¹Valores nominais conforme premissas de inflação do Itaú BBA (dezembro/2025).

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

Ocupação do mercado de 61% e diária média bruta, sem café da manhã, de R\$ 894 a partir de 2032/33 (em valores nominais)

Projeções para o mercado e para o hotel em estudo¹

	Ocupação			Diária média			RevPAR		
	Mercado	Hotel em estudo (R\$)	Índice de penetração	Mercado (R\$)	Hotel em estudo (R\$)	Índice de penetração	Mercado (R\$)	Hotel em estudo (R\$)	Índice de penetração
2026/27	57%	43%	77%	606	847	140%	344	368	107%
2027/28	53%	49%	92%	649	881	136%	344	430	125%
2028/29	55%	58%	106%	692	940	136%	378	545	144%
2029/30	56%	60%	106%	738	1.002	136%	414	597	144%
2030/31	58%	62%	106%	787	1.068	136%	457	659	144%
2031/32	60%	64%	107%	839	1.138	136%	504	729	145%
2032/33	61%	65%	107%	894	1.187	133%	545	771	142%

¹Valores nominais conforme premissas de inflação do Itaú BBA (dezembro/2025).
Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

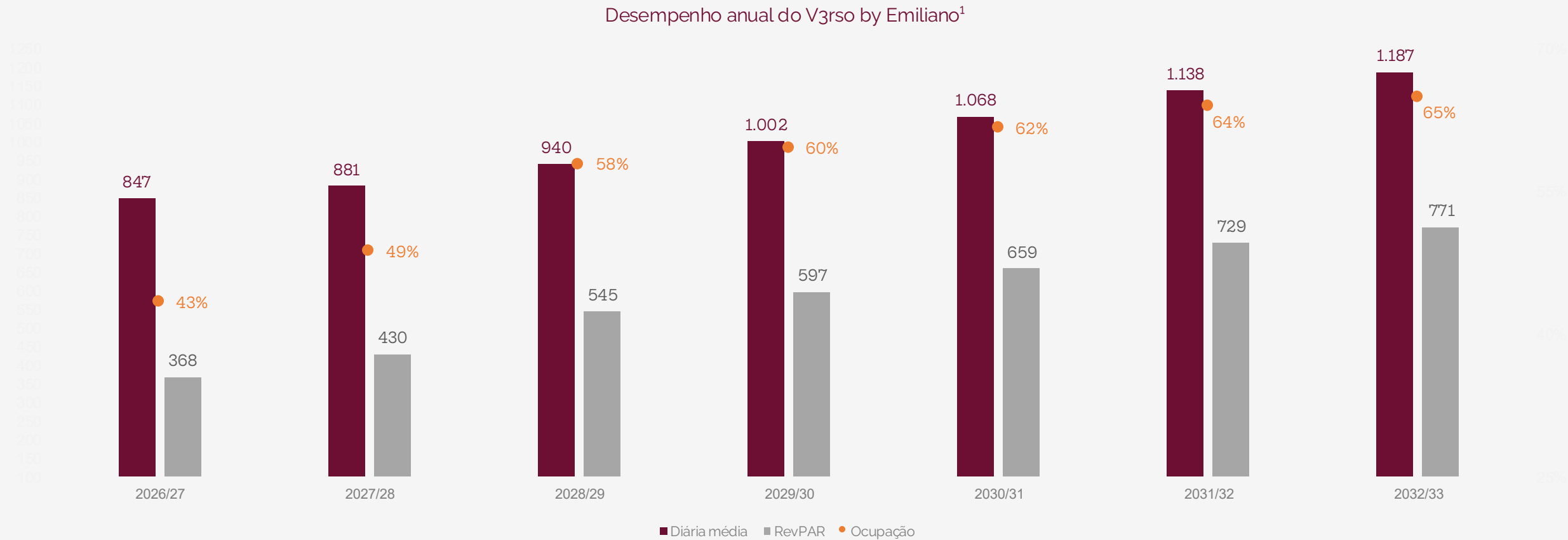
Mercado | Estabilização em 61% de ocupação e R\$ 894 de diária média

- **Ocupação:** queda até 2028/29 devido à abertura dos novos hotéis. Posterior recuperação gradual até 2032/33, com estabilização em 61%, em linha com o performado em 2025.
- **Diária média:** apesar da abertura da nova oferta, não são previstas quedas tarifárias ao longo do período. Aumento nominal de 63% entre 2025 e 2032/33.

Hotel em estudo | RevPAR 42% acima da média a partir do ano estabilizado

- **Ocupação:** crescimento gradual nos primeiros anos de operação devido ao tempo necessário para penetração de mercado. Estabilização 7% acima da média do mercado.
- **Diária média:** posicionamento 33% acima da média a partir do ano estabilizado por ser um produto de padrão superior aos demais competidores.

Estabilização em 65% de ocupação e diária média de R\$ 1.187.
RevPAR de R\$ 771 em valores nominais



¹Valores nominais conforme premissas de inflação do Itaú BBA (dezembro/2025).

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento



6

Estimativas operacionais

Hotel em estudo com potencial de receita, em valores nominais, de R\$ 18 milhões e EBITDA de R\$ 6,0 milhões (33%) a partir do ano estabilizado

- Conceitos básicos
- Receitas operacionais
- Custos e despesas
- Resultado operacional

Principais conceitos para entender as estimativas operacionais apresentadas nas próximas páginas



RevPAR

Revenue per available room. Receita por apartamento disponível



GOP

Gross Operating Profit. Lucro operacional bruto



EBITDA

Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization. Resultado operacional



Basic Fee

Taxa de remuneração da operadora incidente sobre as receitas



Incentive Fee

Taxa de remuneração da operadora incidente sobre o GOP



Fundo de Reservas

Fundo para reformas e renovação do hotel durante sua vida útil

A receita do hotel é composta apenas pelas receitas de hospedagem. Projeta-se, a partir do ano estabilizado, R\$ 6 milhões de resultado operacional, equivalente a uma margem de 33%

Demonstração de Resultado do Exercício (R\$ mil) ¹							
	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33
Ocupação	47%	56%	59%	61%	63%	64%	65%
Diária média	R\$823	R\$881	R\$940	R\$1.002	R\$1.068	R\$1.138	R\$1.187
RevPAR	R\$387	R\$494	R\$554	R\$611	R\$673	R\$729	R\$771
Dias em operação	365	365	365	365	365	365	365
Pemoites vendidos	11.151	13.286	13.998	14.472	14.947	15.184	15.421
Receitas	R\$9.175	R\$11.710	R\$13.152	R\$14.497	R\$15.960	R\$17.284	R\$18.304
Hospedagem	9.175	11.710	13.152	14.497	15.960	17.284	18.304
Despesas departamentais	2.312	2.894	3.214	3.506	3.822	4.102	4.332
Hospedagem	738	886	958	1.020	1.084	1.137	1.193
Impostos e deduções	1.573	2.008	2.256	2.486	2.737	2.964	3.139
Lucro departamental total	6.863	8.816	9.939	10.991	12.138	13.183	13.972
Despesas operacionais	3.810	4.114	4.394	4.587	4.789	4.991	5.184
Administração e geral	2.641	2.848	3.087	3.215	3.349	3.484	3.615
Marketing e vendas	349	348	305	320	336	352	366
Manutenção e conservação	245	297	348	365	383	401	417
Utilidades	575	621	654	686	721	754	785
Lucro operacional bruto (GOP)	3.053	4.702	5.545	6.404	7.349	8.192	8.789
Taxas sobre receita bruta	642	820	921	1.015	1.117	1.210	1.281
Lucro antes das despesas fixas	2.411	3.882	4.624	5.390	6.232	6.982	7.507
Despesas fixas	759	1.071	1.047	1.176	1.317	1.444	1.537
Seguros e IPTU	115	119	123	128	132	137	142
Incentive fee	211	341	397	468	546	615	663
Asset manager	250	260	-	-	-	-	-
Fundo de reserva	183	351	526	580	638	691	732
Resultado operacional (EBITDA)	R\$1.652	R\$2.811	R\$3.577	R\$4.214	R\$4.915	R\$5.539	R\$5.970

¹Valores nominais conforme premissas de inflação do Itaú BBA (dezembro/2025).

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

Em valores nominais, total de R\$ 18,3 milhões de receita por ano a partir do sexto ano de operação. GOP de R\$ 8,8 milhões e resultado operacional de R\$ 6,0 milhões

Grandes números – Ano estabilizado¹

Ocupação

65%

Diária média bruta (sem café)

R\$ 1.187

RevPAR (sem café)

R\$ 771

Receita total

R\$ 18,3 milhões

Lucro departamental

76,3%
R\$ 14,0 milhões

GOP

47,9%
R\$ 8,8 milhões

EBITDA

32,5%
R\$ 6,0 milhões

Distribuição mensal bruta/UH

R\$ 7,7 mil

¹Valores nominais conforme premissas de inflação do Itaú BBA de dezembro/2025.

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento



Investimento por fração ideal de UH

O investimento por cota varia de R\$ 198 mil a R\$ 362 mil, a depender da forma de pagamento e do tamanho da UH

- Valor para pagamento à vista
- Valor para pagamento a prazo

7. Investimento por fração ideal de UH | **Pagamento à vista**

O valor da cota da UH, para pagamento à vista, começa em R\$ 198 mil e chega a R\$ 339 mil, a depender do tamanho da UH

Valor da fração ideal de UH para pagamento à vista¹

Unidade habitacional	Metragem (m²)	Preço da fração ideal de UH (R\$)	Pré-operacional e capital de giro (R\$)	Impostos e taxas (R\$)	Valor total da fração ideal de UH (R\$)
301	44,67	316.438	3.437	8.692	328.567
Finais 01 e 11 do 4º ao 7º andar e finais 03 e 09 do 3º ao 7º andar	31,78	186.356	3.437	8.040	197.833
310, 410, 510, 610 e 710	29,02	323.772	4.297	9.177	337.246
Finais 04, 05, 06, 07 e 08 do 3º ao 7º andar e finais 12 e 13 do 4º ao 7º andar	28,22	325.574	4.297	8.924	338.795

¹As UHs com metragem de 28,22 m² e 29,02 m² serão divididas igualmente em 4 frações ideais de UH. Já as unidades de 31,78 e 44,67 m² serão divididas em 5 frações ideais de UH. Fração ideal calculada com base na área privativa coberta de cada unidade + 20% da área privativa descoberta para as unidades de 44,67 m² (que possuem área externa de 12,89 m²).

Fonte: Melnick

7. Investimento por fração ideal de UH | Pagamento a prazo

O valor da fração ideal de UH, para pagamento a prazo, começa em R\$ 207 mil e chega a R\$ 362 mil, a depender do tamanho da UH

Valor da fração ideal de UH para pagamento a prazo ¹					
Unidade	Metragem (m²)	Preço da fração ideal de UH (R\$)	Pré-operacional e capital de giro (R\$)	Impostos e taxas (R\$)	Valor total da fração ideal de UH (R\$)
301	44,67	339.468	3.437	8.692	351.597
Finais 01 e 11 do 4º ao 7º andar e finais 03 e 09 do 3º ao 7º andar	31,78	195.585	3.437	8.040	207.063
310, 410, 510, 610 e 710	29,02	346.273	4.297	9.177	359.747
Finais 04, 05, 06, 07 e 08 do 3º ao 7º andar e finais 12 e 13 do 4º ao 7º andar	28,22	348.528	4.297	8.924	361.749

Parcelamento | Valor deverá ser quitado no 10º mês após a compra

- O preço da fração ideal de UH, do pré-operacional e do capital de giro serão parcelados da mesma forma: 9 parcelas que representam 3% do valor total cada. O saldo de 73% deverá ser quitado ao final do parcelamento descrito.
- Impostos e taxas deverão ser pagos na emissão do habite-se, previsto para abril de 2026.

¹As UHs com metragem de 28,22 m² e 29,02 m² serão divididas igualmente em 4 frações ideais de UH. Já as unidades de 31,78 e 44,67 m² serão divididas em 5 frações ideais de UH. Fração ideal calculada com base na área privativa coberta de cada unidade + 20% da área privativa descoberta para as unidades de 44,67 m² (que possuem área externa de 12,89 m²).

Fonte: Melnick

8

Rentabilidade por fração ideal de UH

TIR nominal de 7% para frações ideais de UH adquiridas à vista e de 6% para pagamento a prazo para as UHs de 28,22 m². Para essas unidades, o ROI anual será de 6,6% a 7,3% a partir do 10º ano de projeção

- Fluxo de caixa
- VPL nominal
- TIR nominal
- ROI anual
- *Cap rate*

8. Rentabilidade por fração ideal de UH | Fluxo de caixa para pagamento à vista

Tabela ilustra o fluxo de caixa para pagamento à vista de cada fração ideal de UH de 25% das UHs de 28,22 e 29,02 m² e de 20% para os apartamentos de 31,78 e 44,67 m²

Fluxo de caixa, por fração ideal de UH, para pagamento à vista¹

Metragem privativa	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2035/36	2036/37
28,22	-332.653	10.434	13.281	15.645	18.249	20.563	22.166	22.942	23.745	24.576	430.720
29,02	-330.937	10.718	13.643	16.070	18.746	21.123	22.769	23.566	24.391	25.244	442.440
31,78	-192.319	9.369	11.926	14.048	16.387	18.465	19.904	20.601	21.322	22.068	386.769
44,67	-322.618	10.107	12.866	15.155	17.678	19.920	21.472	22.224	23.002	23.807	417.242

¹Valor investido na compra da cota + resultado operacional referente à fração ideal da cota adquirida + venda do ativo ao final do período projetado. Valores nominais, conforme premissa de inflação do Itaú BBA (dezembro/2025). Espera-se que o resultado se estabilize, em valores reais, a partir de 2032/33. ²A taxa utilizada para o cálculo do valor de venda do ativo no 10º ano de projeção foi de 6% a.a., com base no que tipicamente é praticado no mercado secundário de condo-hotéis no país.

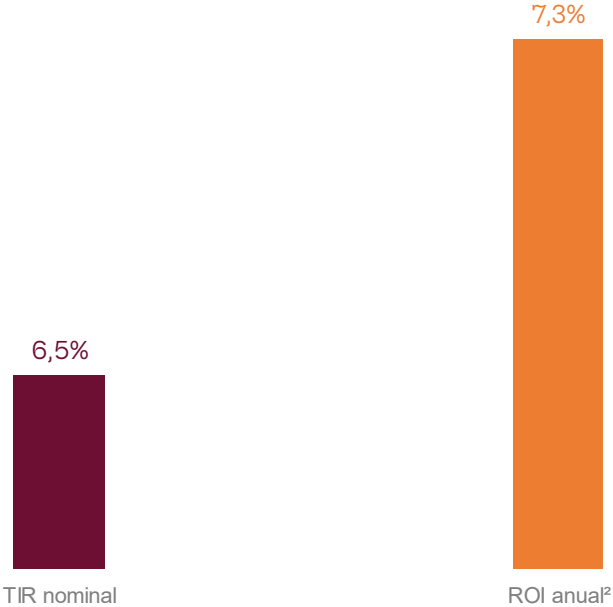
Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

8. Rentabilidade por fração ideal de UH | Rentabilidade para pagamento à vista

VPL nominal varia de - R\$ 96.197 a - R\$ 225.609. TIR nominal de 6,4% a 11,7% a.a., a depender da unidade, e ROI anual de 7,2% a 11,1%

Metragem privativa	VPL por fração ideal de UH ¹		
	VPL nominal	TIR nominal	ROI anual ²
28,22	-225.609	6,5%	7,3%
29,02	-220.980	6,8%	7,5%
31,78	-96.197	11,7%	11,1%
44,67	-218.923	6,4%	7,2%

TIR e ROI por fração ideal da UH de 28,22 m² ¹



¹A taxa utilizada para o cálculo do VPL foi de 6% a.a., com base no que tipicamente é praticado no mercado secundário de condo-hotéis no país. Como a venda projetada é apenas em 2036, em um cenário com perspectiva de juros mais baixos, adotou-se a mesma referência histórica do setor. Os valores apresentados são nominais, conforme premissas de inflação do Itaú BBA (dezembro/2025). ²ROI no último ao projetado (2035/36).
Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

8. Rentabilidade por fração ideal de UH | Fluxo de caixa para pagamento a prazo

Tabela ilustra o fluxo de caixa para pagamento a prazo de cada fração ideal de UH de 25% das UHs de 28,22 e 29,02 m² e de 20% para os apartamentos de 31,78 e 44,67 m²

Fluxo de caixa, por fração ideal de UH, para pagamento a prazo¹

Metragem privativa	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2035/36	2036/37 ²
28,22	-370.431	7.203	11.137	13.865	16.287	18.820	20.959	22.357	23.140	23.950	449.231
29,02	-368.326	7.399	11.440	14.242	16.731	19.332	21.529	22.966	23.770	24.601	461.455
31,78	-211.494	6.468	10.001	12.450	14.625	16.900	18.820	20.076	20.779	21.506	403.391
44,67	-360.040	6.977	10.789	13.431	15.778	18.231	20.303	21.658	22.416	23.200	435.173

¹Valor investido na compra da cota + resultado operacional referente à fração ideal da cota adquirida + venda do ativo ao final do período projetado. Valores nominais, conforme premissa de inflação do Itaú BBA (dezembro/2025). Espera-se que o resultado se estabilize, em valores reais, a partir de 2032/33. ²A taxa utilizada para o cálculo do valor de venda do ativo no 10º ano de projeção foi de 6% a.a., com base no que tipicamente é praticado no mercado secundário de condo-hotéis no país.

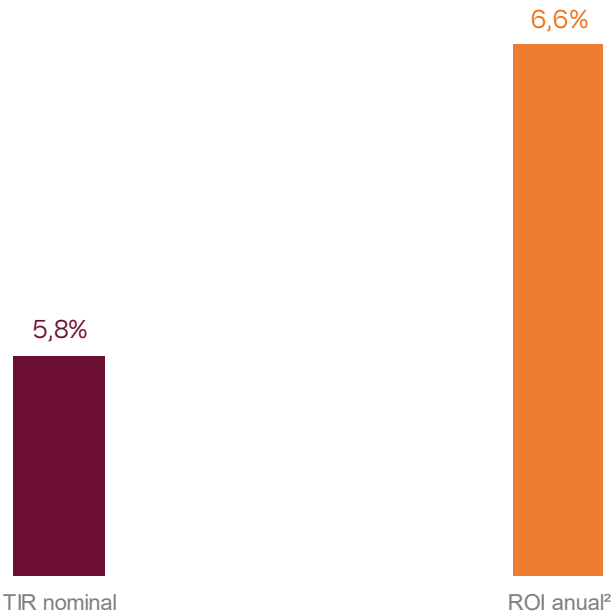
Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

8. Rentabilidade por fração ideal de UH | Rentabilidade para pagamento a prazo

VPL nominal varia de - R\$ 103.641 a - R\$ 245.399. TIR nominal de 5,7% a 11,6% a.a., a depender da unidade, e ROI anual de 6,6% a 10,4%

Metragem privativa	VPL por fração ideal de UH ¹		
	VPL nominal	TIR nominal	ROI anual ²
28,22	-245.399	5,8%	6,6%
29,02	-240.337	6,2%	6,8%
31,78	-103.641	11,6%	10,4%
44,67	-238.878	5,7%	6,6%

TIR e ROI por fração ideal da UH de 28,22 m² ¹



¹A taxa utilizada para o cálculo do VPL foi de 6% a.a., com base no que tipicamente é praticado no mercado secundário de condo-hotéis no país. Como a venda projetada é apenas em 2036, em um cenário com perspectiva de juros mais baixos, adotou-se a mesma referência histórica do setor. Os valores apresentados são nominais, conforme premissas de inflação do Itaú BBA (dezembro/2025). ²ROI no último ao projetado (2035/36).
Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento

8. Rentabilidade por fração ideal de UH | Cap rate do V3rso by Emiliano x Mercado

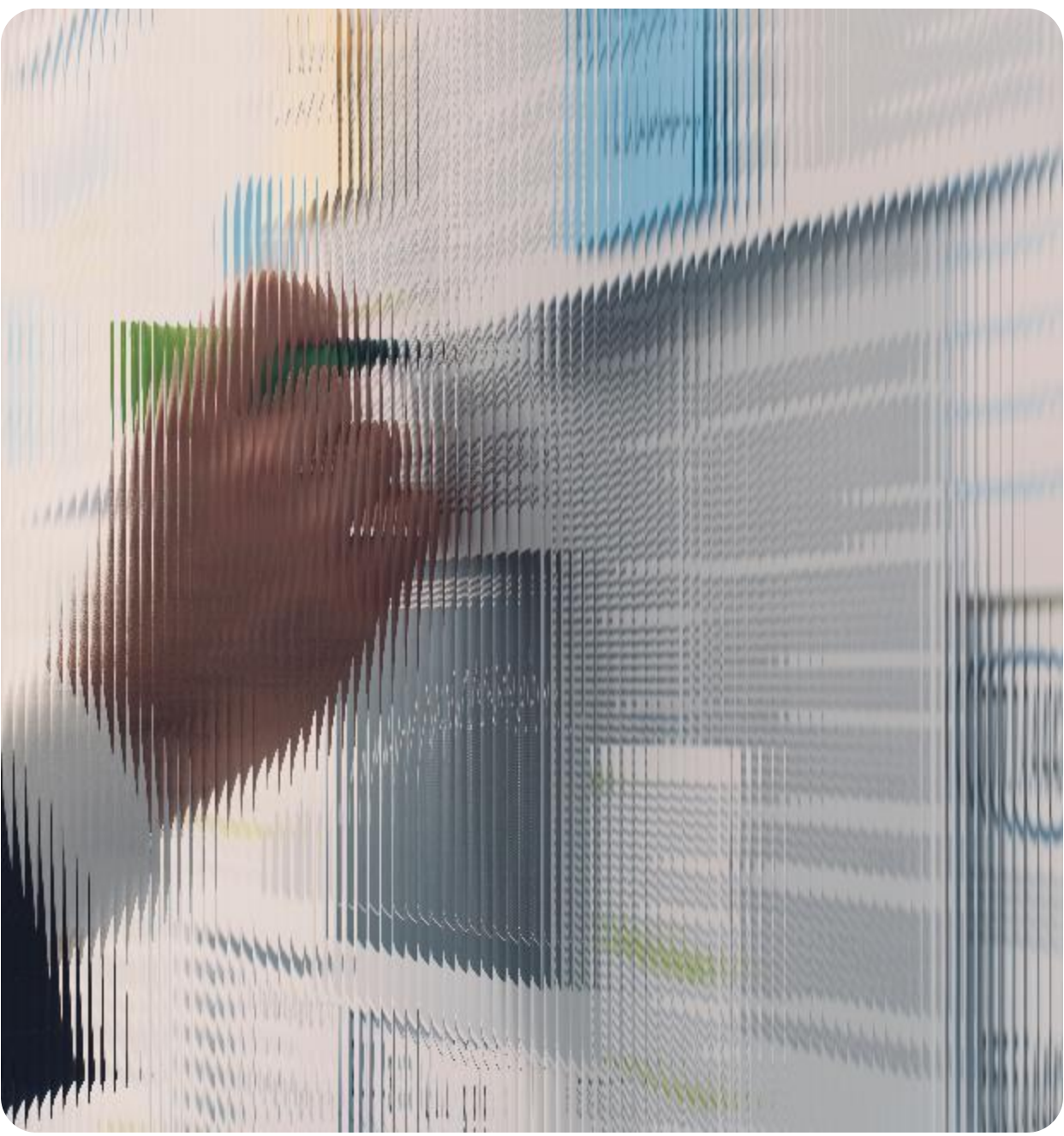
Cap rate projetado para o V3rso by Emiliano é de 0,6% a.m. a partir de 2035/36, em linha com o do hotel usado como base de comparação



¹Valor de venda da fração ideal de UH referente à unidade de 28,22 m², para pagamento à vista. Distribuição mensal da fração ideal de UH (25% da UH) com base no 10º ano de projeção (2035/36).

²Hotel localizado na cidade de Porto Alegre. Distribuição mensal de 100% da UH com base nos valores de 2024, pois ainda não há informações do ano de 2025 completo.

Fonte: Noctua | Inteligência em hospitalidade e entretenimento



9

Considerações finais

TIR nominal de 5,7% a 11,7% e ROI anual de 6,6% a 11,1%, a depender da metragem e da forma de pagamento

- Pontos fortes
- Pontos de atenção
- Análise estratégica

Hotel tende a ser um dos melhores empreendimentos do set competitivo. TIR nominal de 5,7% a 11,7%, a depender da metragem da unidade e da forma de pagamento

Pontos fortes



- Hotel será um dos melhores e mais modernos do set competitivo analisado, com fácil acesso às principais regiões corporativas da cidade e à centros de compra relevantes.
- Empreendimento próximo à abertura. Cotista passará a receber distribuição em curto prazo.
- *Topline*: receita de R\$ 18 milhões no ano estabilizado e RevPAR de R\$ 771 a partir de 2032/33 (valores nominais).
- EBITDA de R\$ 6,0 milhões (33%) e GOP de 48% no ano estabilizado.
- TIR nominal de 6,5% e ROI anual de 7,3%, para frações ideais de 25% da UH de 28,22 m² adquiridas à vista. Valores ficam em 5,8% e 6,6%, respectivamente, para pagamento a prazo.

Pontos de atenção



- Sua localização, apesar de ser a poucos minutos, em carro, de algumas das regiões mais valorizadas da cidade, é inferior a de alguns hotéis do set competitivo localizados no coração do bairro de Moinhos de Vento.
- Risco de a proposta da marca não ganhar penetração no mercado e, consequentemente, o hotel não conseguir atingir os patamares de ocupação e/ou de diária média estimados.
- Risco de aumento de oferta além do indicado no estudo.
- Incertezas macroeconômicas e possíveis pressões inflacionárias.
- Possíveis guerras tarifárias.

Premissa de crescimento econômico gradual em médio prazo. Projeta-se 65% de ocupação e R\$ 1.187 de diária para o V3rso Nilo Square a partir de 2032/33

Economia nacional | **Premissa de reaquecimento em médio prazo**

Apesar das incertezas macroeconômicas, há tendência de controle inflacionário e queda de juros em médio prazo.

Economia regional | **9º maior PIB do país**

Porto Alegre é uma cidade relevante economicamente, responsável por 14% do PIB estadual. Sua região metropolitana totaliza 37% do total do estado.

Mercado de eventos | **Relevante gerador de demanda hoteleira**

A Expointer e os congressos médicos são alguns dos principais eventos corporativos. Shows e jogos de futebol também movimentam a hotelaria.

Set competitivo | **Total de 9 hotéis competidores do V3rso**

O mercado encerrou 2025 com ocupação de 61% e R\$ 550 de diária média. Premissa de crescimento gradual até 2032/33.

Nova oferta | **2 novos hotéis previstos no set competitivo**

Além do V3rso, está em desenvolvimento um hotel de 84 UHs e padrão *upscale*, com previsão de abertura também para 2026.

V3rso Nilo Square | **Abertura em out/2026, com 65 apartamentos**

Hotel novo e moderno com a bandeira V3rso, nova bandeira do Grupo Emiliano, com uma proposta “tech-boutique” e experiência personalizável.

Desempenho do hotel | **EBITDA de R\$ 6,0 milhões a partir de 2032/33**

A partir do ano estabilizado, espera-se que o V3rso atinja uma ocupação de 65%, com R\$ 1.187 de diária média, em valores nominais, e GOP de 48%.

Rentabilidade | **TIR nominal de 5,7% a 11,7% e ROI anual de 6,6% a 11,1%**

Resultado depende da metragem da unidade adquirida. TIR nominal para pagamento à prazo de 6% a 12% e ROI anual de 6% a 11%.



10 Glossário

Explicação dos principais termos utilizados neste documento

- Termos técnicos

10. Glossário

- **ADR:** Diária média (*Average Daily Rate*).
- **A&B:** Alimentos e Bebidas.
- **Ano base:** Último ano de dados realizados, antes do início das projeções.
- **Ano estabilizado:** Último ano das projeções, ano em que se espera que o mercado e o hotel em estudo atinjam níveis estabilizados de desempenho.
- **Basic fee:** Uma das fontes de remuneração da operadora hoteleira, calculada como um percentual sobre a receita total do hotel.
- **Cap rate:** Taxa de capitalização, calculada com base na divisão entre o resultado anual do negócio no ano estabilizado e o seu valor de mercado.
- **CIC:** Contrato de Investimento Coletivo
- **COFINS:** Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
- **CVM:** Comissão de Valores Mobiliários
- **DRE:** Demonstração do Resultado do Exercício.
- **EBITDA:** Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização.
- **FF&E:** Móveis, decoração e equipamentos (*Furniture, Fixture and Equipment*).
- **FOPAG:** folha de pagamentos do hotel (pode se referir tanto ao número de funcionários quanto ao valor gasto com salários, encargos, benefícios e afins).
- **GOP:** Lucro Operacional Bruto (*Gross Operating Profit*).
- **IGP-M:** Índice Geral de Preços do Mercado.
- **IC:** Índice de Competitividade.
- **ICC:** Índice de Confiança do Consumidor
- **ICEI:** Índice de Confiança do Empresário Industrial
- **Incentive fee:** Uma das fontes de remuneração da operadora hoteleira, calculada como um percentual sobre o GOP do hotel.
- **IP:** Índice de Penetração.
- **IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.
- **IPTU:** Imposto Predial e Territorial Urbano.
- **ISS:** Imposto Sobre Serviços.
- **OCC:** Taxa de ocupação do hotel.
- **PAR:** por quarto disponível (*Per Available Room*).
- **PIB:** Produto Interno Bruto.
- **PIS:** Programa de Integração Social.
- **POR:** por quarto ocupado (*Per Occupied Room*).
- **RevPAR:** Receita por Apartamento Disponível (*Revenue Per Available Room*).
- **ROI:** Retorno Sobre Investimento.
- **SELIC:** Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
- **SWOT:** Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Treats*).
- **TIR:** Taxa Interna de Retorno.
- **TMA:** Taxa Mínima de Atratividade.
- **UH:** Unidade Habitacional.
- **VPL:** Valor Presente Líquido.



11 Declaração

- Declaração

11. Declaração

- Nosso envolvimento no projeto não foi vinculado ao desenvolvimento ou apresentação de resultados pré-determinados e a Noctua e seus profissionais não possuem conflito de interesses que diminua a independência necessária para o desempenho de suas funções.
- A Noctua e os consultores responsáveis pelo estudo não são titulares de nenhuma unidade ou fração ideal de UH do empreendimento em estudo e também não têm a intenção de adquiri-los durante a oferta.
- Esse relatório não pode ser utilizado parcialmente, apenas em sua totalidade, e apenas pelo contratante da Noctua. O uso deste relatório parcialmente e/ou por terceiros está sob responsabilidade do cliente.
- As projeções apresentadas foram feitas com base em todas as informações que tivemos acesso ao longo da realização do estudo, desde dados macroeconômicos a dados regionais e informações passadas por terceiros durante reuniões. Apesar disso, mudanças nas condições observadas podem acontecer e não garantimos que as estimativas projetadas serão alcançadas.
- Nossa responsabilidade para com o cliente por eventuais danos está limitada ao valor dos encargos pagos pela realização deste trabalho. Essa responsabilidade é limitada apenas ao cliente.
- Não nos responsabilizamos (i) pela veracidade de informações obtidas de terceiros e pelo eventual mau entendimento dessas informações; (ii) por quaisquer eventos, condições ou circunstâncias que afetem o valor de mercado da propriedade que venham a se concretizar após a data deste relatório ou a data de inspeção da propriedade; (iii) por questões de natureza legal da propriedade e do terreno analisados; (iv) por eventuais desconformidades com as licenças, leis e regulamentação locais; (v) por questões extraordinárias que possam vir a impactar o custo da obra, atraso na construção e/ou desvalorização da propriedade; (vi) por qualquer fator e/ou informação que possam impactar o projeto e que não constem neste documento.
- Os valores recebidos pela T&H Advisory (razão social) nos últimos 12 meses, a título de remuneração por serviços de consultoria, avaliação, auditoria e similares por parte do contratante, foi de R\$ 98.000,00. Deste total, R\$ 49.000 refere-se ao presente estudo de viabilidade. Não há nenhum componente variável em nossa remuneração.
- As projeções deste documento foram elaboradas em dezembro de 2025. Os números estão apresentados em valores nominais, usando como premissa de inflação as projeções do Itaú BBA de dezembro de 2025.
- A marca V3rso é uma marca nova e com uma proposta diferente da hotelaria tradicional e que ainda está em validação. Seu primeiro hotel foi inaugurado em São Paulo em setembro de 2025 e a Noctua não teve acesso a nenhum parâmetro de desempenho operacional do empreendimento. Para que o V3rso Porto Alegre atinja os resultados projetados, partiu-se da premissa de que o modelo de negócio proposto pela nova marca do Grupo Emiliano efetivamente terá penetração de mercado e conseguirá captar todos os segmentos que hoje visitam a cidade (conforme descritos na página 28). Além disso, também partiu-se da premissa de que haverá uma oferta de alimentos e bebidas, inclusive de café da manhã, condizente com o posicionamento tarifário do hotel. Caso isso não ocorra, o resultado aqui projetado poderá ser impactado.



Pedro Cypriano
Sócio-fundador



Renata Cassani
Consultora

Noctua, concretizando negócios que transformam

Inteligência em hospitalidade e entretenimento